

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20151

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים ב' כפר טורעאן.

מחוז: הצפון

מרחב תכנון: גליל מזרחי.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים כחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תש"ל
 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 15/05/14 לאשר את התוכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אורי אילן יו"ר ועדת החקירה

הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבית אשר נבנה בטעות על שטח ציבורי פתוח המיועד להעברת מערכות תשתית ולשמר ערוץ נחל התכנית באה להסדיר את תוואי ערוץ הנחל והשטח הציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח
מגורים ב' כפר טורעאן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

20151/ג

מספר התוכנית

2.368 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

10/05/14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית.

לפי סעיף בחוק

לייר

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי.

קואורדינטה X 234900
קואורדינטה Y 742675

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית של כפר טורעאן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית טורעאן.

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב טורעאן
שכונה מערבית
7
48
יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16634	מוסדר	חלק	48	50,44,42,18,32,41,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת	
				מרקמים	תמ"א
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב	כפיפות	הנחיות סביבתיות	תמ"א 35
		רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים			
30/7/2007	5696	שטח ישוב כפרי	כפיפות		תמ"מ 2 שינוי 9
18/12/2006	5606	עורק זרימה שניוני	כפיפות		תמ"א 3/ב/34
16/8/2007	5704	כפיפות	כפיפות		תמ"א 4/ב/34
14.04.2005		כפיפות	כפיפות		תמ"א 38
23/11/97	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/8584 ממשיכות לחול.	שינוי		ג/8584

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	עוידאת מען-אדריכל	10/03/08	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	עוידאת מען-אדריכל	10/03/08	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	ספדי זאהר ניון	07/05/13	1	לי"ר	1:250	מנחה	בספח התכורה
	רשות ניקוז כינרת	גבן זאהר	10/03/09	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
32	sayafsa@gmail.com	04-8435213	050-2540037	04-6518931	כפר טורעאן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05106897	סבאח סוהיל אברהים	לי"ר
18				0526409299	כפר טורעאן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	21121371	מוחמד מחמוד סבאח	לי"ר
					כפר טורעאן		מועצה מקומית טורעאן				

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sayafsa@gmail.com	04-8435213	050-2540037	04-6518931	כפר טורעאן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	05106897	סבאח סוהיל אברהים	לי"ר
				כפר טורעאן		מועצה מקומית טורעאן				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
www.mmi.gov.il	04-6558252		04-6588211	רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
sayafsa@gmail.com	04-8435213	050-2540037	04-6518931	כפר טורעאן	לי"ר	לי"ר	5106897	סבאח סוהיל אברהים	לי"ר	לי"ר
								בעלים אחרים		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Maan65@gmail.com	153-4-6983502		0527243476	קרית שמונה ת.ד. 481	לי"ר	לי"ר	080931587	עוידאת מען	אדריכל	עורך ראשי
	6411541	050-9763834	6411541	טרעאן מיקוד 16950 ת.ד. 768	לי"ר	לי"ר		עדוי עומר	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
Lia8.ltd@gmail.com	04-9810094		04-9810111	עבר רח' דוד נוי 4			112018	ספדי נינווני	מהנדסת תחבורה	נספח תחבורה
		054-6595776		טרעאן מיקוד 16950			123009	נבן זאהר	מהנדס	נספח ניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת ייעודי מגורים, דרך ושצ"פ על מנת להתאימם למצב הקיים בפועל, והסדרת התנועה והניקוז בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויי ייעודים על מנת להסדירם בשטח התכנית.
- הסדרת ייעוד לדרך משולבת.
- שינוי קווי בניין על מנת להתאימם למצב הקיים.
- הגדלת שטח ייעוד המגורים בכ-50.5 מ"ר, וכתוצאה מכך תוספת יחידת דיור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.368
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	1706	71+	1777		עפ"י מבא"ת
מס' יח"ד		9	1+	10		עפ"י מבא"ת

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – 'זכויות והוראות בניה – מצב מוצע' (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עורק ניקוז	1,2	מגורים ב'
עורק ניקוז	100	דרך משולבת
עורק ניקוז	201	שצ"פ
עורק ניקוז	101	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
.א	שטח מגורים ב' השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/8584 לגבי ייעוד מגורים א' תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
.א	שטח דרך מוצעת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, וחניה. כמו כן מותר יהיה לבנות מתקני ניקוז ואו קווי ניקוז עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפקוד עורק הניקוז. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א	בשטח זה לא תותר כל בניה למעט, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים .. כמו כן מותר יהיה לבנות מתקני ניקוז ואו קווי ניקוז עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפקוד עורק הניקוז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.

4.4	שם ייעוד: דרך קיימת ומאושרת תא שטח 101
4.2.1	שימושים
.א	שטח דרך קיימת ומאושרת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, חניה, דרכי שירות, דרכים לעגלות ולאופניים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולשימושים הרלוונטיים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ..	תכנית מ"ש (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי			
על פי הוראות תכנית מס' ג' 8584 ליעוד מגורים א'																
כמסומן בתשרי...*																
1,2																
מגורים ב'																

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
 ** גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 1. בתא שטח מספר 2 עפ"י ג' 8584 במידה ותבצע חלוקה למגרשים – קווי הבניין ביניהם יהיו לפי הוראות תכנית ג' 8584 ליעוד מגורים א'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
- על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2 תשתיות

6.2.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית
תנאי להיתר בניה יהיה שכל הבנינים בתחום התכנית יתוכננו כך שמפלס הכניסה שלהם יהיה יותר גבוה ב 0.5 מטר ממפלס דרך הגישה למגרשים.

6.2.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
לא ינתן אישור איכלוס למבנים שיוקמו עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע צינור ביוב שיאפשר חיבור שפניהם למאסף ביוב ראשי של הביוב.

6.2.4 אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.5 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6 חומרי חפירה ומילוי

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר מאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מינהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים. בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית. יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודה במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.7 חלוקה

6.7.1 תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.

6.7.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.

6.8 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. **לא תותר חנייה תת קרקעית בתחום התכנית.**

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 בפרק ח' של חוק התכנון והבנייה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.

6.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
--

היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.15 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תיהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.16 עתיקות

1: השטח המסומן בתשריט (או שפרטעו מפורטים להלן) 27711/0 "תרען (מערב)" י"פ: 4918 עמ" 4754 מיום: 11/09/2000 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עלו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2: כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3: במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4: במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5: היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/11/14			5106897	סבאח סוהיל אברהים	מגישי התוכנית
	זיגד חדאד מר. ד"ר מ. ח. כהן	מקומית מועצה טורעאן			
5/11/14			5106897	סבאח סוהיל אברהים	יזמים בפועל (אם רלבנטי)
	זיגד חדאד מר. ד"ר מ. ח. כהן	מקומית מועצה טורעאן			
		מקרקעי מינהל ישראל		מקרקעי מינהל ישראל	בעל עניין בקרקע
5/11/14	מען עוידאת אדריכל 101002		080931587	עוידאת מען - אדריכל	עורך התכנית

9. טבלאות נתונים

ל"ר

10. נוסח אחיד עבור נושאים חוזרים

ל"ר

11. הנחיות לעריכת תכניות תלת-ממדיות

ל"ר

12. טבלאות הקצאה ואיזון

ל"ר

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	v	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
----	----	------	---------------	-------------

⁽¹⁾ מסכרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	v	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
v		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
v		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה __ עוידאת מען __ (שם) __, מספר זהות __ 080931587 __, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' ג/20151 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 101002.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מען עוידאת
אדריכל
מ.ר. 101002

20/09/08

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה __ ניווין ספדי דאהר __ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20151 ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום __ הנדסה אזרחית מדור כבישים ומסלולים __ ויש בידי תעודה מטעם אגודת המהנדסים והאדריכלים __ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ 112018
או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ניוון ספדי דאהר
מ.ר. 101002
אדריכל
מ.ר. 101002

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה גבן זאהר (שם), מספר זהות 066400862 ,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20151 ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 123009 .
או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

13

~~נבן חרסה יעני תרסי מ"ס
הנדסת מיניוויטסלציה
פ. ח. 514987847~~

05.10.13

עמוד 22 מתוך 24

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: -----

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 05-02-05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

O.A.D
הנדסה ומדידות
עדוי עומר - מ.ר. 1096
חתימה

עדוי עומר
שם המודד המוסמך
1096
מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1/10/14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

O.A.D
הנדסה ומדידות
עדוי עומר - מ.ר. 1096
חתימה

שם המודד המוסמך
מספר רשיון
1096

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

